PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Calgary

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

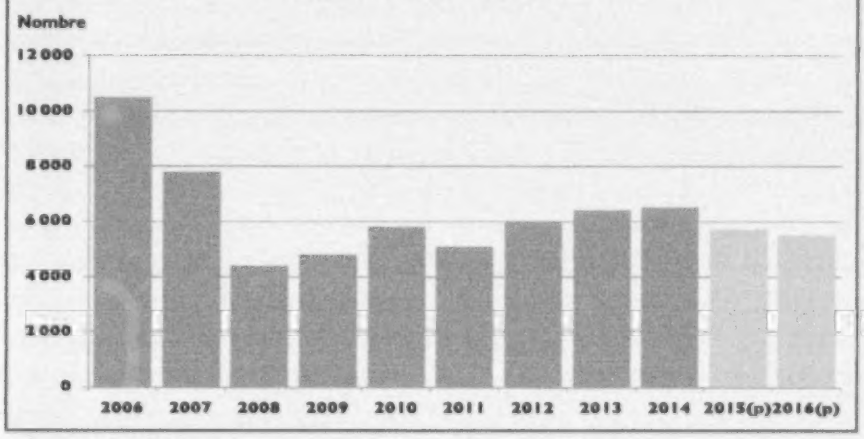
Date de diffusion : printemps 2015

Faits saillants[1]

- La production de maisons individuelles ralentira jusqu'en 2016.
- Moins de logements collectifs, notamment d'appartements, seront mis en chantier durant la période visée par les prévisions.
- Les prix MLS®[2] diminueront en 2015, puis remonteront légèrement.
- La croissance de l'emploi et le solde migratoire fléchiront jusqu'en 2016.

Figure 1

Les mises en chantier de maisons individuelles diminueront dans la RMR de Calgary jusqu'en 2016



Source et prévisions : SCHL

[1] Les perspectives ne sont pas à l'abri de l'incertitude. Dans la présente publication, la SCHL donne des prévisions ponctuelles, mais elle fournit également des fourchettes de prévisions et décrit les risques susceptibles d'infirmer les prévisions. Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 20 avril 2015.

[2] Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Table des matières

1 Faits saillants

2 Marché du neuf : baisse des mises en chantier en 2015 et en 2016

3 Marché de la revente : Baisse des ventes de logements existants en 2015 et très faible remontée en 2016

5 Marché locatif : hausse du taux d'inoccupation jusqu'en 2016

6 Tendances économiques : le fléchissement de la croissance de l'emploi et de la migration nette modérera la demande de logements à Calgary

8 Tendances en bref

9 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché du neuf : baisse des mises en chantier en 2015 et en 2016

Après avoir atteint un sommet inégalé en 2014, le nombre total d'habitations mises en chantier dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Calgary diminuera en 2015. Bien que cette diminution soit prévue tant pour le segment des maisons individuelles que pour celui des logements collectifs, c'est ce dernier qui sera le plus touché. Le solde migratoire positif et la faiblesse des taux hypothécaires continueront à soutenir la demande de logements dans la région de Calgary. Cependant, la pression à la hausse que celle-ci subissait ces dernières années sera atténuée par l'incertitude économique accrue engendrée par les bas prix du pétrole et les licenciements qui s'ensuivent dans le secteur de l'énergie. En outre, l'offre grandissante de logements existants accroîtra les choix pour les acheteurs et fera concurrence au marché du neuf. En 2015, les mises en chantier d'habitations diminueront de 23 % par rapport au total de 2014, pour se chiffrer à 13 200.

En 2016, l'arrivée de migrants devrait continuer de ralentir, et l'emploi croîtra moins rapidement que l'année précédente. En outre, les stocks de logements achevés mais non écoulés grossiront pendant la période visée par les prévisions. Combiné avec l'offre abondante sur le marché de la revente concurrençant les ventes d'habitations neuves, ce fait freinera la production. Les effets de cette pression seront plus évidents dans le segment des logements collectifs neufs, qui connaîtra une baisse plus marquée que celui des maisons individuelles. Les mises en chantier, toutes catégories confondues, descendront de nouveau en 2016, à 11 500.

Le nombre de maisons individuelles commencées en 2014 a subi une légère baisse, de 1,4 %, par rapport à l'année précédente, s'établissant à 6 494. Le rythme de production ralentira au cours des deux années à l'étude : 5 700 unités seront mises en chantier en 2015 et 5 500 en 2016. La concurrence engendrée par l'offre abondante sur le marché de la revente contribuera à la diminution de l'activité durant les deux prochaines années. Cela sera particulièrement le cas si un grand écart persiste entre le prix des maisons individuelles existantes et celui des maisons neuves. Alors qu'auparavant c'étaient l'offre de terrains et les pressions exercées par le coût des facteurs de production qui étaient les principales causes du ralentissement prévu de la construction de logements individuels, à court terme, ces facteurs auront moins d'influence que l'incertitude économique qui pèse actuellement sur la demande globale d'habitations.

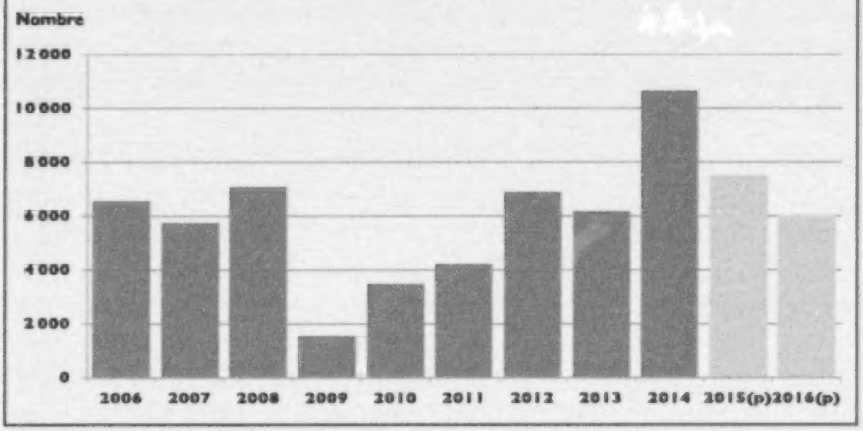
En mars 2015, le nombre de maisons individuelles achevées mais non écoulées étaient de 382, une baisse de 10 % en glissement annuel. De ce total, 203 étaient des maisons témoins et 179, des maisons construites sans commande. Avril 2014 excepté, le nombre de maisons témoins n'a cessé de diminuer d'une année sur l'autre et se trouvait à son point le plus bas jamais enregistré en mars. À l'inverse, les unités construites sans commande étaient de 31 % plus nombreuses en mars qu'un an auparavant. Leur nombre ne devrait pas croître beaucoup durant la période considérée, en particulier parce que la production ralentit. De même, les unités en construction n'augmenteront pas de manière substantielle jusqu'à la fin de 2016, ce qui contribuera à maîtriser les stocks.

Selon les prévisions, l'Indice des prix des logements neufs (IPLN) de Statistique Canada augmentera de 2 % en 2015 après être monté de 7 % en 2014. L'an passé, les composantes « terrain » et « maison » se sont toutes les deux accrues, et la seconde plus que la première, en raison de la pression exercée par le coût élevé des facteurs de production. Celui-ci devrait augmenter un peu moins dans les mois qui viennent, le poids de la main-d'œuvre se réduisant. Les tensions engendrées par le coût des matériaux persisteront néanmoins, particulièrement en ce qui concerne les matériaux importés, comme les accessoires, vu le faible taux de change du dollar canadien. Toutefois, comme les mises en chantier devraient ralentir, la composante « terrain » jouera un plus grand rôle dans l'accroissement des prix. En 2016, l'IPLN devrait monter de 2,1 %.

Après un gain de 8 % l'an dernier, le prix moyen des maisons individuelles écoulées dans la RMR de Calgary devrait augmenter de 4,7 % en 2015 et s'établir à 665 000 $. La diminution des mises en chantier atténuera les pressions à la hausse que les coûts exercent sur les prix, mais, en raison du déplacement des ventes vers les unités plus chères, la croissance du prix moyen devrait dépasser le rythme de progression prévu pour l'IPLN en 2015. Les acheteurs de logements d'un cran supérieur de l'an passé qui prennent possession de leur maison neuve plus grande cette année contribueront à l'ascension du prix des unités écoulées, lequel a déjà sensiblement progressé durant les trois premiers mois de 2015. Cette tendance ne devrait cependant pas

Figure 2

Les mises en chantier de logements collectifs reculeront dans la RMR de Calgary durant la période visée par les prévisions



Source et prévisions : SCHL

se poursuivre pendant le reste de l'année, car l'accroissement de l'offre de logements existants augmentera les choix dont disposent les acheteurs et réduira, par voie de conséquence, le rythme de l'écoulement et de la production. En 2016, le prix des maisons individuelles neuves écoulés sera en moyenne de 672 000 $, ce qui représente un gain de 1,1 % en glissement annuel.

Après une année record, les mises en chantier de logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements) diminueront de 30 % en 2015 pour s'établir à 7 500. Une offre abondante, particulièrement d'unités en construction, combinée avec le ralentissement de la conjoncture économique, empêchera l'activité de dépasser le sommet de 10 637 habitations commencées en 2014. Selon les prévisions, les appartements connaîtront le repli le plus marqué étant donné le grand nombre de ceux qui sont en construction. À mesure que ces appartements seront achevés, les stocks s'accroîtront, ce qui freinera encore davantage la construction de logements collectifs. En 2016, les mises en chantier de ce segment subiront un nouveau recul et tomberont à 6 000.

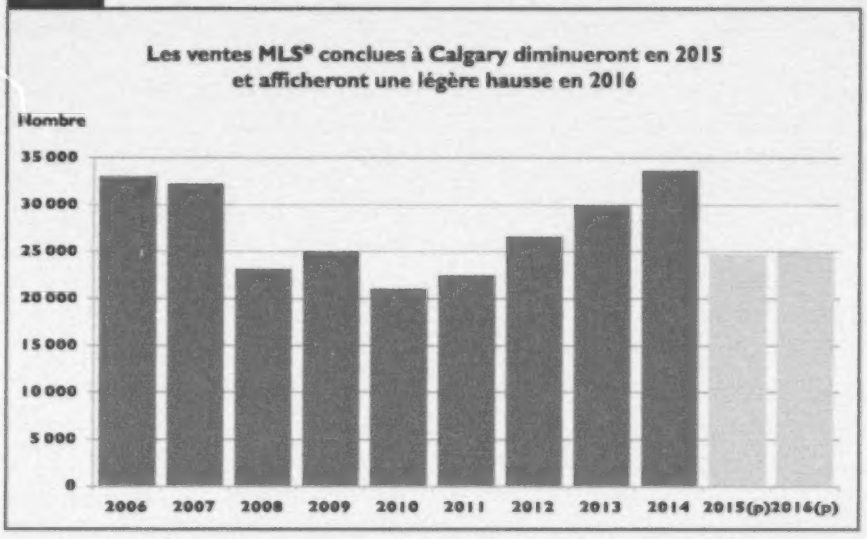
Sauf une exception, les stocks mensuels de logements collectifs destinées aux propriétaires-occupants avaient continuellement baissé, d'une année sur l'autre, du milieu de 2011 jusqu'en février 2015. En mars, toutefois, le nombre des habitations de ce type achevées mais non écoulées a plus que doublé par rapport au même mois en 2014, pour atteindre 172. Cette augmentation a touché toutes les catégories de logements collectifs, et surtout les appartements. Comme les unités en construction demeurent très nombreuses, il est prévu que les stocks s'accroîtront durant la période considérée.

Le nombre de logements en construction n'a cessé d'augmenter d'une année à l'autre depuis la toute fin de 2013. Cependant, il s'est accru davantage vers la seconde moitié de 2014, surtout en raison du nombre record d'unités mises en chantier cette année-là. En mars 2015, 11 970 logements étaient en construction, soit 37 % de plus qu'à pareil mois l'an dernier. Quoique élevé, ce nombre a descendu par rapport au sommet de 12 140 qu'il avait atteint en janvier 2015. L'achèvement des unités en construction poussera les stocks à la hausse. Celle-ci sera plus marquée dans le cas des appartements qui, en mars, comptaient 47 % d'unités en construction de plus qu'il y a un an. C'est aussi ce segment qui constitue la plus forte proportion de logements en construction. Compte tenu du grand nombre d'unités en construction et de l'offre croissante sur le marché de l'existant, les mises en chantier de logements collectifs diminueront encore jusqu'en 2016.

Marché de la revente : Baisse des ventes de logements existants en 2015 et très faible remontée en 2016

Après leur sommet sans précédent de 2014, les ventes MLS® de propriétés résidentielles reculeront à Calgary en 2015. L'affaiblissement de la conjoncture économique provoqué par les bas prix du pétrole freinera la croissance de l'emploi; on s'attend à des pertes de postes dans le secteur de l'énergie et les industries dérivées. En outre, la migration nette ralentira, car les changements apportés à la politique relative aux travailleurs étrangers temporaires, conjugués avec l'amélioration de la situation économique d'autres régions canadiennes, auront un effet modérateur sur la migration interprovinciale et celle des résidents non permanents. En 2015, les ventes diminueront de 27 % et s'établiront à 24 700. En 2016, en supposant que les prix du pétrole se stabilisent ou connaissent une certaine hausse, les transactions pourraient augmenter

Figure 3



Sources : Association canadienne de l'immeuble (ACI); SCHL (prévisions)

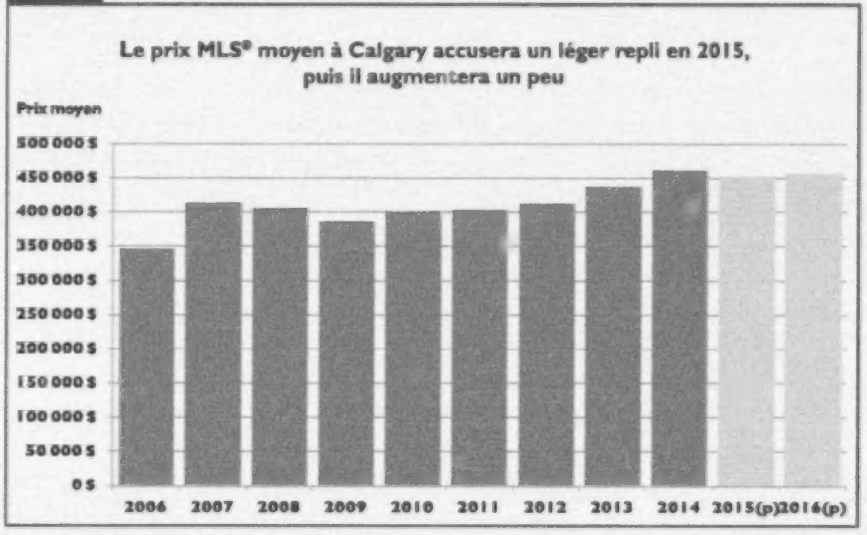
légèrement et atteindre le total de 24 900.

Les inscriptions courantes enregistrent des gains en glissement annuel depuis juillet 2014, avec des hausses importantes à deux chiffres depuis décembre. Cette forte augmentation au cours des derniers mois a été attribuée au choc produit par les faibles cours du pétrole, qui a ébranlé la confiance des consommateurs. Malgré ces bonds récents, l'offre demeure inférieure aux niveaux record atteints en 2008. Elle devrait continuer de croître tout au long de la période visée par les prévisions, à un rythme moins rapide, toutefois, que celui qu'elle a connu de décembre 2014 à mars 2015. Il est prévu que la moyenne mensuelle des inscriptions courantes atteindra 7 700 en 2015, une hausse de 14 % par rapport à 2014. En 2016, en supposant une progression négligeable des ventes et une croissance plus modérée des nouvelles inscriptions, les inscriptions courantes diminueront de 4 % pour se chiffrer, en moyenne, à 7 400.

Les fortes poussées récentes de l'offre de logements existants ont été attribuées au fléchissement des ventes et aux hausses marquées des nouvelles inscriptions. Celles-ci augmenteront de 4 % à Calgary en 2015 et atteindront le nombre de 50 000. Contribueront à cette progression les acheteurs de logements d'un cran supérieur et les propriétaires dont les enfants ont quitté le domicile et qui cherchent une habitation plus petite. Les nouvelles inscriptions augmenteront moins rapidement en 2016 car, en allégeant la pression sur les prix, l'offre abondante réduira l'envie de certains propriétaires de mettre leur logement en vente. En 2016, les nouvelles inscriptions atteindront le total de 48 000, un recul de 4 % par rapport à 2015.

Le prix MLS® moyen des propriétés résidentielles diminuera de 2,7 % en 2015, d'une année à l'autre, pour s'établir à 448 000 $. L'offre grandissante, combinée avec le repli des ventes, a affaibli les pressions s'exerçant sur les prix. Depuis le dernier trimestre de 2014, la conjoncture du marché de la revente a évolué de telle sorte que les acheteurs ont maintenant une position plus avantageuse que les vendeurs. En outre, les ventes se sont déplacées vers les logements moins chers, ciblant les accédants à la propriété, ce qui aura pour effet d'empêcher les prix de dépasser leur niveau de 2014. À l'intérieur des limites de la

Figure 4



Sources : ACI; SCHL (prévisions)

ville, les prix moyens de toutes les catégories d'habitation affichent déjà des baisses; toutefois, le rythme de cette diminution ralentira à mesure que les mois passeront. En 2016, un léger raffermissement du marché est attendu et le prix moyen gagnera 1,1 % pour atteindre 453 000 $.

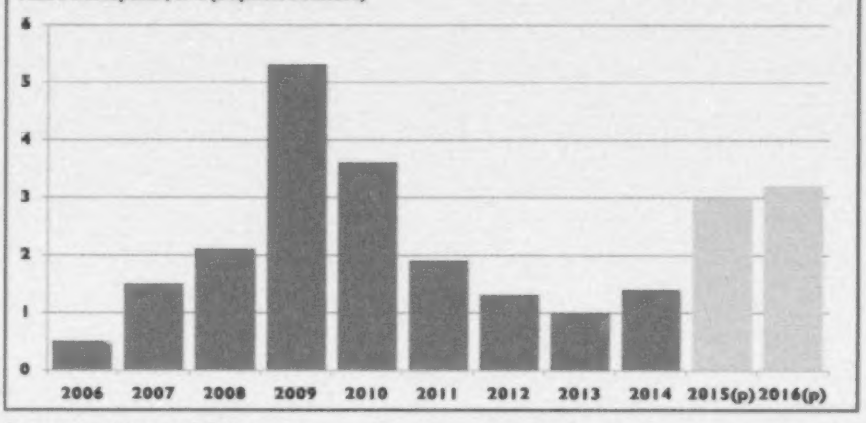
Marché locatif : hausse du taux d'inoccupation jusqu'en 2016

Ces dernières années, la demande locative a été soutenue à Calgary par un solde migratoire élevé, 2013 ayant enregistré un nombre record de migrants. Les prévisions indiquent que la migration nette restera positive tout au long de la période considérée, mais que son niveau fléchira. En outre, à cause de la vigueur de la demande locative ces dernières années, le nombre de logements destinés à la location en cours de construction s'est accru. Quand ces unités seront achevées, l'offre locative augmentera faisant monter d'autant le taux d'inoccupation. La baisse du solde migratoire, combinée avec l'accroissement de l'offre de logements à louer, entraînera une importante augmentation de 3 % du nombre d'appartements vacants en 2015. Par la suite, une nouvelle réduction de la migration nette, conjuguée avec l'afflux de nouvelles unités sur le marché locatif, fera encore monter légèrement le taux d'inoccupation, qui atteindra 3,2 % en 2016.

En dépit de la hausse prévue des taux d'inoccupation en 2015 et 2016, le loyer moyen des appartements de deux chambres augmentera lui aussi, bien qu'à un moindre rythme que durant les années précédentes. Le fléchissement de la demande aidera à réduire la forte pression à la hausse

Figure 5

La hausse de l'offre et la diminution de la demande feront monter le taux d'inoccupation dans la RMR de Calgary jusqu'en 2016

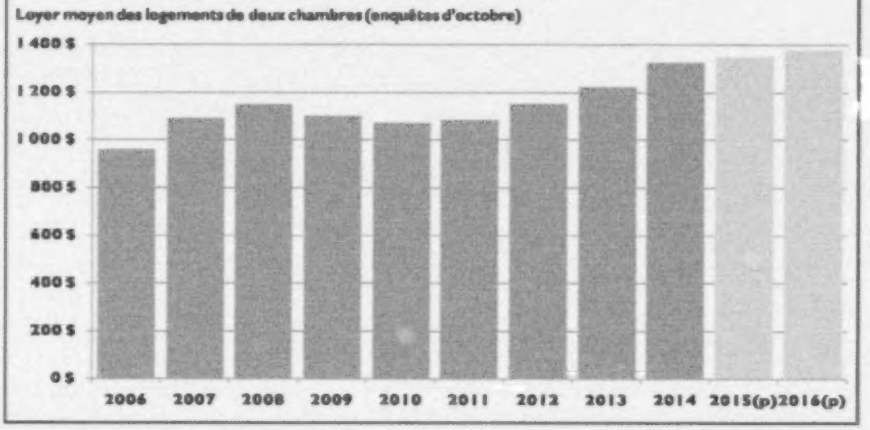


Source et prévisions : SCHL

que subissent les loyers. En outre, certains locateurs et propriétaires immobiliers hésiteront peut-être à majorer les loyers de peur que leurs locataires ne cherchent un autre logement sur le marché traditionnel ou le marché locatif secondaire. L'augmentation des loyers moyens sera plutôt attribuable, en majeure partie, à l'arrivée sur le marché locatif d'unités neuves, qui, en général, se louent plus cher. En octobre 2015, le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres devrait atteindre 1 330 $, une hausse modeste par rapport aux 1 322 $ relevés un an auparavant. En 2016, les appartements de deux chambres se loueront en moyenne 1 340 $ par mois.

Figure 6

L'ajout de logements sur le marché locatif influera grandement sur les hausses de loyer dans la RMR de Calgary



Source et prévisions : SCHL

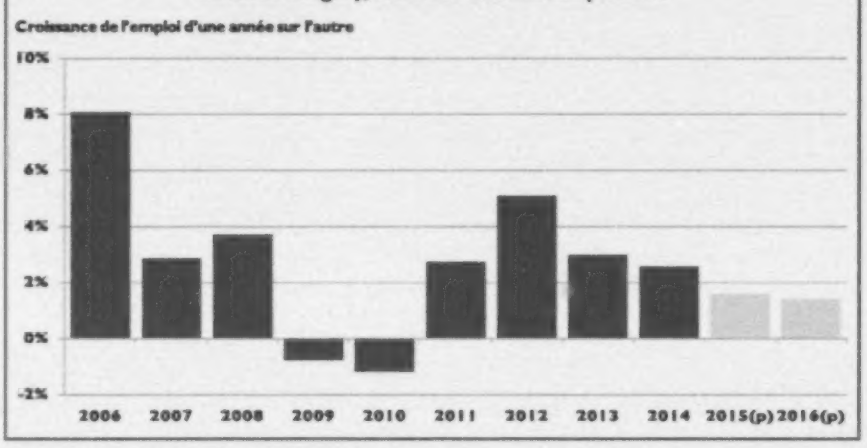
Comme l'offre est censée s'accroître dans les marchés locatifs tant traditionnel que secondaire durant la période visée par les prévisions, les locataires auront plus de choix en 2015 et en 2016. En mars, 1 180 appartements destinés à la location étaient en construction, deux fois plus qu'il y a un an. Du côté des appartements en copropriété, 7 651 unités étaient en chantier à la même époque, soit 38 % de plus qu'en mars 2014. Quand ces deux groupes de logements seront terminés, les locataires auront un choix plus vaste. Toutes les copropriétés ne viendront pas grossir le parc locatif, mais il est probable qu'un certain nombre d'entre elles se retrouvera dans le marché secondaire. Selon l'Enquête sur les logements locatifs menée par la SCHL en octobre 2014, 31 % des appartements en copropriété de Calgary étaient loués. Cette proportion dépasse à peine celle de l'année précédente et elle devrait rester stable au cours de la période visée par les prévisions.

Tendances économiques : le fléchissement de la croissance de l'emploi et de la migration nette modérera la demande de logements à Calgary

Après avoir crû de 2,6 % en 2014 à Calgary, l'emploi ralentira sa progression durant la période visée par les prévisions. Suite aux récentes baisses du cours du pétrole, des mises à pied ont été annoncées dans le secteur de l'énergie, et celles-ci ne manqueront pas d'avoir des répercussions sur les industries dérivées. Dans l'attente que les prix du pétrole se stabilisent ou augmentent, la réalisation de certains projets planifiés dans le secteur de l'énergie a été reportée. À cela s'ajoute le repli de la demande au détail à l'échelle provinciale, dont les ventes des commerçants de Calgary auront probablement à souffrir. Dans ce contexte, la croissance de l'emploi ne sera pas aussi vigoureuse qu'au cours des années précédentes. Certaines branches d'activité bénéficieront de l'affaiblissement de la concurrence que leur livre le secteur de l'énergie dans le recrutement de la main-d'œuvre, mais l'emploi n'augmentera pas autant que durant les dernières années. Selon les prévisions, il s'accroîtra de 1,6 % en 2015, puis de 1,4 % en 2016.

Figure 7

La croissance de l'emploi ralentira dans la RMR de Calgary, mais elle demeurera positive



Sources : Statistique Canada; SCHL (prévisions)

L'activité économique ralentissant, la population active augmentera plus vite que l'emploi, ce qui aura pour conséquence de pousser le taux de chômage à la hausse. En 2014, celui-ci a été en moyenne de 5 % dans la RMR de Calgary; légèrement supérieur au taux provincial, il est néanmoins resté inférieur à la moyenne nationale. En 2015, il montera à 5,6 %, puis à 5,8 % en 2016. Malgré cette augmentation, il demeurera en dessous de la moyenne nationale.

En 2014, le solde migratoire de la RMR de Calgary a décru de 3,9 %, les gains de la migration interprovinciale ayant été plus que contrebalancés par la réduction du nombre net de résidents non permanents. Selon les prévisions, l'afflux migratoire continuera de diminuer en 2015 et en 2016, et la baisse sera particulièrement marquée en ce qui concerne les résidents non permanents, en grande partie en raison de changements apportés au Programme des travailleurs étrangers temporaires. La migration interprovinciale fléchira elle aussi, car la conjoncture économique d'autres régions canadiennes s'améliore par rapport à celle de l'Alberta. Malgré la diminution du solde migratoire prévue en 2015 et en 2016, celui-ci restera positif et soutiendra la demande de logements. En 2015, la migration nette atteindra le total de 22 000, tandis qu'en 2016 elle descendra à 20 000.

Perspectives concernant les taux hypothécaires: Les taux hypothécaires devraient égaler ou frôler leurs niveaux actuels durant l'horizon prévisionnel

Les taux hypothécaires continueront de soutenir la demande de logements. Tout comme les prévisionnistes économiques canadiens, la SCHL s'attend à ce que les taux d'intérêt demeurent inchangés ou très proches de leur niveau actuel pendant la période visée par les prévisions.

Selon le scénario de base de la SCHL pour 2015, le taux des prêts hypothécaires de un an oscillera entre 2,30 et 3,50 % et celui des prêts de cinq ans, entre 4,00 et 5,50 %. L'an prochain, les taux des prêts de un an et de cinq ans se situeront dans des fourchettes respectives allant de 2,40 à 4,00 % et de 4,20 à 6,20 %.

Tendances en bref

Les facteurs clés et leurs effets sur les mises en chantier d'habitations	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires resteront bas par rapport aux données historiques et continueront de soutenir la demande de logements.
Emploi	La croissance de l'emploi devrait ralentir en 2015 et en 2016, ce qui atténuera les pressions à la hausse sur la demande de logements.
Revenu	Un accroissement modéré du revenu au cours de la période considérée continuera de soutenir la demande de logements.
Population	La croissance démographique continuera d'avoir un effet positif sur la demande d'habitations, même si elle n'est pas aussi vigoureuse que durant les dernières années, en grande partie à cause du ralentissement attendu de la migration nette.
Marché de la revente	Les récents accroissements de l'offre de logements existants offriront plus de possibilités d'achat en dehors du marché du neuf et, conjugués avec la baisse de la demande, réduiront les pressions sur les prix.
Offre de logements collectifs neufs	Même si les stocks de logements collectifs demeurent bas, il est prévu qu'ils auront tendance à s'accroître tout au long de la période considérée, étant donné le grand nombre d'unités en construction. Cette situation ralentira la production jusqu'en 2016.

Risques associés aux prévisions

Les perspectives pourraient être infirmées par certains facteurs, dont les suivants :

- Si les prix du pétrole restent bas pendant une longue période, l'emploi pourrait croître moins que prévu, ce qui ralentirait encore la migration nette et affaiblirait d'autant la demande de logements.
- Si la demande d'habitations diminue plus que prévu, l'augmentation de l'offre de logements collectifs pourrait dépasser les attentes. Cela contribuerait à réduire plus fortement les mises en chantier durant la période visée par les prévisions.
- Le nombre de logements locatifs vacants pourrait s'accroître plus que prévu si une plus grande proportion de copropriétés se retrouve sur le marché secondaire, car cela intensifierait la concurrence que ce dernier livre au marché locatif traditionnel.
- Si les inscriptions continuent de s'accroître plus rapidement que prévu dans le marché de la revente, les prix pourraient être poussés davantage vers le bas.

Résumé des prévisions RMR de Calgary Printemps 2015							
	2012	2013	2014	2015(P)	Var. en %	2016(P)	Var. en %
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	5 961	6 402	6 494	5 700	-12,2	5 500	-3,5
Logements collectifs	6 880	6 182	10 637	7 500	-29,5	6 000	-20,0
Tous types de logement confondus	12 841	12 584	17 131	13 200	-22,9	11 500	-12,9
Prix moyen ($)							
Logements individuels	580 135	588 179	634 979	665 000	4,7	672 000	1,1
Prix médian ($)							
Logements individuels	478 669	486 566	539 332	595 000	10,3	597 000	0,3
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	1,7	5,3	7,0	2,0	-	2,1	-
Marché de la revente							
Ventes MLS®	26 634	29 954	33 615	24 700	-26,5	24 900	0,8
Inscriptions nouvelles MLS®	42 137	42 678	48 078	50 000	4,0	48 000	-4,0
Inscriptions en vigueur MLS®	8 279	6 945	6 775	7 700	13,7	7 400	-3,9
Prix moyens MLS® ($)	412 315	437 036	460 584	448 000	-2,7	453 000	1,1
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	1,3	1,0	1,4	3,0	1,6	3,2	0,2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	1 150	1 224	1 322	1 330	0,6	1 340	0,8
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	3,17	3,08	3,14	2,30 - 3,50	-	2,40 - 4,00	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,27	5,24	4,88	4,00 - 5,50	-	4,20 - 6,20	-
Nombre annuel d'emplois	757 100	779 600	799 500	812 290	1,6	823 660	1,4
Croissance de l'emploi (%)	5,1	3,0	2,6	1,6	-	1,4	-
Taux de chômage (%)	4,7	4,8	5,0	5,6	-	5,8	-
Migration nette [1]	31 504	37 996	36 521	22 000	-39,8	20 000	-9,1

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 20 avril 2015.

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2015, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

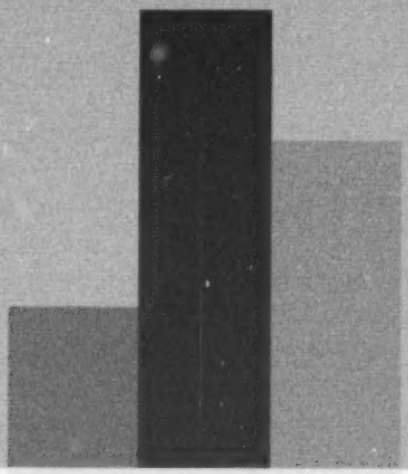
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Accès rapide et facile

Données à l'échelle d'un quartier

schl.ca/portailimh

64341_2015_B01